



COMUNE DI

# Alserio

PROVINCIA DI COMO



## DOCUMENTO UNICO

L.R 12/2005 - L.R. 4/2008

- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI
- V.A.S.

# P. G. T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvazione delibera C. C.	n° 17	del	16.04.2009
pubblicato su B.U.R.L.	n° 30	del	29.07.2009
1^ variante app. delibera C. C.	n° 28	del	26.09.2012
pubblicato su B.U.R.L.	n° 44	del	31.10.2012

## SINTESI OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

### 2^ VARIANTE

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

delibera di adozione	C.C. n° 13	del	08.05.2013
delibera di approvazione	C.C. n° 28	del	02.10.2013 modificato con emendamento

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

sig. Flavio Venturi

resp. area Edilizia Privata ed Urbanistica

arch. Antonino Tramontana

collaboratrice  
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

**OSSERVAZIONE N°1**  
**PROT. N°2849 DEL 03.07.2013**  
**OSSERVANTE: VALENTINA VIGANO'**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante signora Valentina Viganò , residente ad Alserio via Tassera, n° 5 in qualità di proprietaria del terreno di cui al foglio n°4 contraddistinto catastalmente al mappale n°1433 sub 701 classificata nelle tavole di Piano del Governo del Territorio in parte in zona VV1 - Ville con verde di pregio, in parte in zona AB - ambito boscati e ECP - Corridoio Ecologico

**A FRONTE DELLE MOTIVAZIONI A SEGUITO ESPOSTE**

La richiesta di ripermetrazione della zona VV1 è motivata dal fatto che l'area di proprietà è caratterizzata dalla presenza di terrazzamenti qualificabili come area di pertinenza giardino dell'abitazione principale e non si rileva la presenza di alberature d'alto fusto e/o di essenze di pregio.

La modifica proposta porterebbe a conformare lo stato dei luoghi alla situazione catastale.

Si rileva inoltre che la proposta di modifica è simile a quanto introdotto dalla variante per il contesto di via Milanese individuato nelle tavole di piano con la lettera D\* per cui è stato ottenuto parere favorevole dalla Provincia di Como in sede di Verifica di Esclusione della VAS.

Quanto richiesto, a parere dell'osservante, non stravolge l'assetto urbanistico definito dal P.G.T. e l'area della Rete Ecologica provinciale del P.T.C.P. , individuata a ridosso della zona VV1.

**CHIEDE CHE**

1. Primariamente di ampliare l'ambito della zona VV1 estendendolo a parte del Corridoio Ecologico al fine di uniformarlo alla morfologia dei luoghi ed alle mappe catastali ed assegnare all'area una s.l.p. massima pari a 100 mq.
2. In subordine di ampliare l'ambito della zona VV1 come indicato al punto 1) ed inserire una norma che consenta la possibilità di realizzare un edificio ad uso deposito/ locale accessorio di 1 piano fuori terra con h. interna minore di 2,40
3. In terzo ordine di individuare all'interno dell'area di proprietà individuata in colore blu un " edificio isolato" con capacità di s.l.p. pari a 100 mq. come previsto nell'ambito via Milanese individuato con la lettera D\* . La proprietà si impegna, a titolo di compensazione ambientale a mantenere e riqualificare l'ambito boscato incluso nel corridoio ecologico di sua proprietà.
4. Si richiede di rettificare la Tav. 2 Studio del Reticolo idrico minore e tav. 5 b dello studio geologico poiché il corso d'acqua indicato nelle tavole ed in corrispondenza della proprietà non è presente nello stato dei luoghi.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE**

1. Per quanto attiene la prima richiesta la stessa non può essere accolta poiché non può configurarsi come rettifica di errore materiale volto all'adeguamento delle confinanze. L'ambito per cui si richiede incremento volumetrico, non è oggetto di variante e pertanto non può essere modificato in fase di controdeduzioni alle osservazioni. Seppur si riscontra una similitudine rispetto alla modifica operata nell'ambito del comparto di via Milanese identificato con la lettera D\* , la modifica richiesta avrebbe dovuto essere oggetto di esame in sede di verifica di esclusione della VAS, preventivamente all'adozione della variante. Valutata tuttavia la congruenza della richiesta rispetto allo stato di fatto dei luoghi da cui risulta a tutti gli effetti la pertinenzialità dell'area rispetto all'abitazione esistente si provvederà a conformare la diversa destinazione urbanistica delle aree nella prossima variante al piano in corrispondenza della scadenza del Documento di Piano.
2. Per quanto riguarda la rettifica di errore materiale inerente il corso d'acqua posto in corrispondenza della proprietà e non riscontrabile in loco , si provvederà ad effettuare la rettifica in occasione della prima revisione del reticolo idrico minore e dello studio geologico parte integrante del P.G.T.

**OSSERVAZIONE N°2**

**PROT. N°2983 DEL 11.07.2013**

**OSSERVANTE: ANNA CENICCOLA- VITTORIO CENNICOLA- ALFIO TAGLIABUE-  
ROSINA DI DONATO- PLENZICH MARINO E ANTONIETTA**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti , in qualità di proprietari della viabilità identificata catastalmente al foglio n°4 mappale n°568

**VISTI**

Gli elaborati di piano che classificano, la viabilità , strada privata che serve un terreno agricolo ed un'abitazione privata, in zona I- Industriale

**CHIEDONO**

che l'area corrispondente al sedime stradale con un calibro di 4 metri per una lunghezza di 50 metri venga identificata nelle tavole di Piano del Governo del Territorio come viabilità esistente.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Si provvede ad effettuare la rettifica di errore materiale riconducendo il sedime stradale alla classificazione di viabilità esistente.

**OSSERVAZIONE N°3**  
**PROT. N°3022 DEL 13.07.2013**  
**OSSERVANTE : SACCO ALDO**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Sig. Sacco Aldo, residente in via Tintoretto, n° 8 Como, in qualità di proprietario del terreno ubicato in comune di Alserio , via Cascinette e contraddistinto catastalmente al foglio n°4 mappali n°1499-n°1 501

**VISTO**

Gli elaborati della 2^ variante del P.G.T. in cui è stato effettuato l'adeguamento delle aree boscate al PIF - Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como

**CHIEDE**

Di eliminare la retinatura relativa al Piano di indirizzo Forestale poiché l'area di proprietà non è boscata né nello stato di fatto dei luoghi , né nelle tavole del Piano del Governo del Territorio vigente.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Si provvede ad effettuare la rettifica degli elaborati di piano classificando l'area come agricola prativa ed eliminando la retinatura di ambito boscato.

**OSSERVAZIONE N°4**  
**PROT. N°3053 DEL 16.07.2013**  
**OSSERVANTE : CERATIZIT ITALIA S.P.A.**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Sig. Lammle Josef Benedikt, residente in via Nazario Sauro Tavernerio ( Co) , in qualità legale rappresentante della ditta Ceratizit Italia s.p.a. con sede in via Milanese, n°6- Alserio e proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente al foglio n°4 mappali n°1022- n°827 .

**VISTO**

Gli elaborati della 2<sup>a</sup> variante del P.G.T. in cui è stato effettuato l'adeguamento delle aree boscate al PIF - Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como

**CHIEDE**

Di adeguare la retinatura relativa al Piano di indirizzo Forestale poiché l'area di proprietà è solo parzialmente interessata da popolamento arboreo definibile bosco, come da accertamento già effettuato da parte del tecnico incaricato dalla provincia di Como. Quanto sopra al fine di poter realizzare l'edificio identificato in mappa, il quale non interferisce con l'ambito boscato.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Si provvede ad effettuare la rettifica degli elaborati di piano ridefinendo l'ambito boscato in funzione del sopralluogo effettuato dai funzionari della provincia di Como.

**OSSERVAZIONE N°5**  
**PROT. N°3094 DEL 18.07.2013**  
**OSSERVANTE : DON MARIO CONTI**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Sig. Don Mario Conti , residente in via Benvenuto, n°21 , Sormano ( Co) , in qualità proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente al foglio n°4 mappali n°504 - n°295- n°625

**VISTO**

Gli elaborati della 2^ variante del P.G.T. si prevede la trasformazione di una porzione di area posta nelle vicinanze della chiesa in zona edificabile a fronte della cessione in gestione del campo sportivo al Comune di Alserio.

Stante la riorganizzazione delle Comunità Pastorali che andranno a coinvolgere anche il patrimonio immobiliare delle singole Parrocchie.

**CHIEDE**

Che le aree oggetto di variante urbanistica vengano mantenute nelle loro destinazioni originarie e precisamente aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale destinate ad attrezzature religiose.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE**

Si precisa che l'ambito di trasformazione identificato con la norma tecnica di attuazione speciale di cui alla lettera C conserva ad oggi una destinazione ad aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione specifica A.R. pertanto non soggetto al pagamento di oneri per aree edificabili ( IMU).

La volumetria viene generata sul lotto solo nel momento in cui viene sottoscritta la convenzione con il comune di Alserio per la gestione del campo da calcio, da stipularsi antecedentemente alla futura edificazione del lotto.

Viene rettificata la scheda norma indicando in sostituzione della cessione del campo da calcio al comune con la sottoscrizione di una convenzione per l'utilizzo del campo da calcio da parte del comune.

**Controdeduzione modificata a seguito di emendamento: ACCOLTA**

**OSSERVAZIONE N°6**  
**PROT. N°3141 DEL 23.07.2013**  
**OSSERVANTE : STEFANO MERONI**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Sig. Stefano Meroni, residente in via Belvedere, n°2- Alserio ( Co) , in qualità di proprietario del terreno contraddistinto catastalmente al foglio n°4 mappale n°1515

**VISTO**

Gli elaborati della 2^ variante del P.G.T. in cui è stato effettuato l'adeguamento delle aree boscate al PIF - Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como

**CHIEDE**

Di eliminare la retinatura relativa al Piano di indirizzo Forestale poiché l'area di proprietà non è boscata né nello stato di fatto dei luoghi , né nelle tavole del Piano del Governo del Territorio vigente.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Si provvede ad effettuare la rettifica degli elaborati di piano classificando l'area come agricola prativa ed eliminando la retinatura di ambito boscato.



**OSSERVAZIONE N°7**  
**PROT. N°3142 DEL 23.07.2013**  
**OSSERVANTE : MARINELLA MAZZA**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Signora Mazza Marinella, residente in via Belvedere, n°2- Alserio ( Co) , in qualità di proprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente al foglio n°4 mappali n°1453 - n°1456

**VISTO**

Gli elaborati della 2^ variante del P.G.T. in cui è stato effettuato l'adeguamento delle aree boscate al PIF - Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como

**CHIEDE**

Di eliminare la retinatura relativa al Piano di indirizzo Forestale poiché l'area di proprietà non è boscata né nello stato di fatto dei luoghi , né nelle tavole del Piano del Governo del Territorio vigente.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Si provvede ad effettuare la rettifica degli elaborati di piano classificando l'area come agricola prativa ed eliminando la retinatura di ambito boscato.

**OSSERVAZIONE N°8**  
**PROT. N°3143 DEL 23.07.2013**  
**OSSERVANTE : PREVIERO DARIO**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Sig. Previero Dario, nella sua qualità di Amministratore Unico della GE.FIN s.p.a. con sede in via Fratelli Cairoli, n° 17- 20851 Lissone ( Mb) , in qualità di proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente al foglio n°4 mappali n°1453 - n°1284 sub 1- n°1285- n°1286- n°1287- n°1288- n°1284 sub 2- n°1301 - n°1401

**VISTO**

Gli elaborati della 2^ variante del P.G.T. in cui la proprietà è classificata in ambito VV2 "ville e/o ampi contesti a verde di pregio" regolamentati dall'art. 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Sull'edificio esistente vi è inoltre il simbolo \* per cui si limita gli interventi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma dei volumi esistenti.

Si precisa, come si evince dalla documentazione fotografica allegata che l'immobile esistente è fatiscente e l'attuale ubicazione vede l'immobile posto in prossimità di una zona industriale

**CHIEDE**

Lo stralcio del simbolo \* apposto sull'edificio esistente così da poter traslare la volumetria esistente, sempre nell'ambito della stessa proprietà, in zona acusticamente protetta.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Stante la documentazione allegata all'osservazione, ai fini di un adeguamento del disposto normativo allo stato reale dei luoghi, si provvede all'eliminazione del simbolo \* apposto sull'edificio.

**OSSERVAZIONE N°9**  
**PROT. N°3191 DEL 26.07.2013**  
**OSSERVANTE : RESIDENZA BELVEDERE S.R.L.**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Sig. Ratti Guido, nella sua qualità di Amministratore Unico della società "Residenza Belvedere s.r.l." con sede in via Cantaluppi, n° 357- Lipomo ( Co) , in qualità di proprietaria dei terreni siti in via Milanese n° 2/A, contraddistinti catastalmente al foglio n°9 mappali n°784, n°82 5, n°1480

**VISTO**

Gli elaborati del Piano del Governo del Territorio vigente e la 2^ variante del P.G.T. in cui l'area di proprietà è contrassegnata con la sigla ES1c , comparto di espansione denominato " via Cascinette".

Segnala che, nell'ambito del comparto di espansione è stata compresa una piccola porzione dell'area di pertinenza della ditta Tubex.

**CHIEDE**

Di stralciare dal comparto l'area di pertinenza della ditta Tubex ed conferire l'intera capacità volumetrica, senza modificarne il quantitativo, ai terreni di proprietà della società Residenza Belvedere s.r.l.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA**

Si provvede a rettificare l'errore materiale stralciando dal comparto ES1c il piccolo ambito di pertinenza della ditta Tubex con l'attribuzione della zona I - Industriale . Si mantiene per il comparto ES1c il volume assegnato, già oggetto di perequazione urbanistica.

**OSSERVAZIONE N° 10**  
**PROT. N° 3213 DEL 29.07.2013**  
**OSSERVANTE : FRANCESCO CICERI COSTRUZIONI**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Francesco Ciceri Costruzioni s.p.a. , via Civati, n° 4 , 22031 Albavilla ( Co), in qualità di proprietario del terreno sito in via Cascinette, contraddistinto catastalmente al mappale n° 1125

**PREMESSO CHE**

- la proprietà, negli elaborati del Piano del Governo del Territorio vigente e nella 2ª variante del P.G.T. l'area di è contrassegnata in parte con la sigla ES4b - Comparto via per Anzano , in parte AP - Aree ed attrezzature di uso pubblico ed in parte in zona AT- aree agricole tutelate ambientalmente.
- l'ambito di proprietà è vincolato ambientalmente ed è già stata effettuata una segnalazione in data 06.03.2013 in sede di predisposizione della Verifica di Esclusione della VAS relativa alla 2ª variante del P.G.T.
- è stata già riconosciuta la vocazione edificatoria dell'area, ricomprendendone una parte in ambiti di espansione a destinazione residenziale.
- l'area è completamente urbanizzata ed interclusa ad ambiti già edificati e/o edificabili e che sul margine sud , sul terreno confinante , di recente vi è stata dell'edificazione ad uso residenziale
- la società ha già ceduto una porzione del terreno in oggetto al fine di realizzare l'ampliamento stradale ed il marciapiede, senza addivenire al pagamento della somma pattuita a proprio favore.

**CHIEDE**

Di estendere l'edificazione residenziale all'intera area di proprietà attraverso un piano attuativo e di promuovere la variante urbanistica presso il Parco Regionale della Valle del Lambro. A titolo perequativo si dimostrano disponibili alla cessione di aree a parcheggio ed alla cessione degli spazi già resi disponibili all'Amministrazione per l'allargamento stradale ed il percorso pedonale.

**CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA**

La richiesta non può essere accolta poiché la proposta formulata interessa aree regolamentate dal P.T.C.P. del Parco Regionale della Valle del Lambro, pianificazione urbanistica sovraordinata cogente rispetto al Piano del Governo del Territorio comunale.

In secondo luogo la richiesta non può essere accolta poiché non rientra tra gli ambiti oggetto di variante per cui possono essere effettuate osservazioni, oltre a essere nell'ambito di una variante minore che non determina una nuova pianificazione degli ambiti di trasformazione ed espansione e modifiche sostanziali dell'assetto pianificatorio del P.G.T.

**OSSERVAZIONE N°11**  
**PROT. N°3216 DEL 29.07.2013**  
**OSSERVANTE : TAGLIABUE ENRICO**

**SINTESI OSSERVAZIONE:**

L'osservante Sig. Tagliabue Enrico, residente in via Provinciale, n° 4- Anzano del Parco ( Co) , in qualità di proprietario dei terreni siti in Alserio, contraddistinti catastalmente al foglio n°9 mappali n°526, n°13 43, n°1345, n°1349, n°1447, n°1497

**VISTO**

Gli elaborati del Piano del Governo del Territorio vigente e la 2^ variante del P.G.T. e che all'area di proprietà è stata conferita una volumetria pari a 600 mc regolamentato dall'art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole " ambiti sottoposti a norme tecniche speciali lettera D" via Milanese, in cui si prevede al Punto Parametri Edilizi  
Piani fuori terra - Altezza : 1 piano interrato- 1 piano fuori terra

**CHIEDE**

La modifica del parametro dell'altezza con la seguente dicitura  
Piani fuori terra - Altezza : 1 piano semierrato - 1 piano fuori terra.

**CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE**

Si precisa la norma speciale relativamente ai parametri di altezza ammettendo la realizzazione di un piano seminterrato qualora su tutti i lati lo stesso abbia una porzione seminterrata , ovvero in funzione della composizione architettonica progettuale non sia possibile la lettura in nessun lato di due piani fuori terra. Quanto sopra in coerenza rispetto alle prescrizioni paesistico ambientali espresse in sede di verifica di Esclusione della VAS